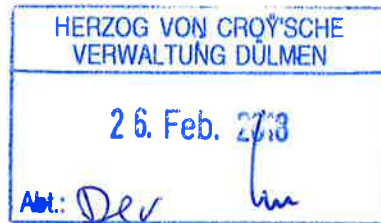


GeoConsult Dülmen | Hanninghof 30 | 48249 Dülmen

Ansprechpartner: Gregor Peletz
Unser Zeichen: Gp/p-1616-01/18 bodenqualität
Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom:
Seite: 1/4
Datum: 22.02.2018

CP Grund-Invest GmbH
z. Hd. Herrn Dercken
Schloßpark 1

48249 Dülmen



**Betrifft: Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Badeanstalt“,
Dülmen
Ergänzende Stellungnahme zum Baugrundgutachten vom
16.08.2017 zum Thema Altlasten im Geltungsbereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dercken,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Badeanstalt“ wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden seitens des Kreises Coesfeld grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert. Dabei wird im Schreiben des Kreises Coesfeld vom 17.01.2018 darauf hingewiesen, im Zuge der vorlaufenden Untersuchungen sei eine Überschreitung der Vorsorgewerte für die Parameter Blei, Kupfer, Quecksilber und Zink festgestellt worden, so dass die vorhandenen Böden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Oberbodenschicht) nicht zugelassen seien. Hieraus wird der Schluss gezogen, dass aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde eine Sanierung oder Sicherung der entsprechenden Bereiche erforderlich ist.

Aus gutachterlicher Sicht werden diese Bedenken im Ergebnis nicht geteilt. Gegen eine bauplanungsrechtliche Ausweisung von Wohnbauflächen in der geplanten Art und Weise bestehen aus bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nach dem Ergebnis des Gutachtens vom 16.08.2017 keine Bedenken. Im Einzelnen wird zum Schreiben des Kreises Coesfeld vom 17.01.2018 wie folgt Stellung genommen:

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen im April 2017 für die Erschließungsarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes „Alte Badeanstalt“ in Dülmen wurde durch GeoConsult Dülmen in Abstimmung mit der Stadt Dülmen – Stabstelle Umwelt- und Klimaschutz – lediglich anthropogen angeschüttetes Bodenmaterial aus den ehemaligen Beckenbereichen

der Badeanstalt untersucht. Hierbei wurde aus dem östlichen und dem westlichen Beckenbereich aus den hier abgeteufte Bohrungen jeweils eine repräsentative Mischprobe zusammengestellt und chemisch untersucht.

Die Auswertung der Analysenergebnisse hat gezeigt, dass die o.g. Parameter (PAK, Blei, Kupfer, Quecksilber, Zink) die definierten Vorsorgewerte der BBodSchV überschreiten. Die für eine sensible Nutzung als Kinderspielflächen anzusetzenden Prüfwerte werden jedoch für alle genannten Parameter klar eingehalten. Hieraus kann somit abgeleitet werden, dass für die geplante Nutzung im Bereich der Beckenverfüllungen auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch keine Gefährdungssituation besteht.

Entsprechend der Ausführungen im Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW) wird somit bei Unterschreitung der einzuhaltenden Prüfwerte zudem dem Anspruch des Baugesetzbuches nach „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ entsprochen.

Aus unserer Sicht ist daher kein Sanierungs- oder Sicherungsbedarf im Sinne der BBodSchV gegeben.

Wir stimmen der Schlussfolgerung der Unteren Bodenschutzbehörde jedoch insofern zu, dass zwar ausweislich der Mischproben die untersuchten Böden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nicht geeignet wären. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass im Gutachten keine Messwerte für den Oberboden der durchwurzelbaren Bodenschicht enthalten sind, weil in den untersuchten Böden der oberflächennah vorhandene Mutterbodenhorizont nicht erfasst wurde, da dieser frei von technogenem Fremdmaterial war.

Die untersuchten Mischproben umfassen vielmehr durchweg das anthropogen angeschüttete, mineralische und mit technogenen Fremdstoffen durchsetzte Material der Beckenverfüllungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Dieses ist – unabhängig von den chemischen Be-

funden – schon aufgrund seiner Zusammensetzung nicht für eine Verwendung als Oberbodenmaterial geeignet.

Hieraus ergibt sich jedoch auch aus Sicht des Gutachters zwingend, dass die für das Oberbodenmaterial anzuwendenden Vorsorgewerte der BBodSchV hier nicht anzusetzen sind.

In Ergänzung bzw. Konkretisierung der Ausführungen im Baugrundgutachten vom 16.08.2017 werden hinsichtlich der Formulierung des städtebaulichen Vertrages (§7 Abs. 1, Satz 2) und für die spätere bauliche Umsetzung der Maßnahmen folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- In den Untergrund eingreifende Tiefbauarbeiten (z.B. Bodenaushubarbeiten für Kellerausschachtungen) in den ehemaligen Beckenbereichen der Badeanstalt südlich der Anna-Katharina-Emmerick Straße sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Anfallendes Aushubmaterial aus den anthropogenen Beckenverfüllungen ist zu separieren, einer Deklarationsanalytik gemäß LAGA zu unterziehen und entsprechend der Analysergebnisse einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Materials ist gegenüber der Fachbehörde zu dokumentieren.

Dem Investor könnte im städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung zur Aufnahme einer entsprechenden Auflagenbestimmung in die Grundstückskaufverträge im fraglichen Bereich aufgegeben werden, soweit nicht ein Hinweis oder eine Auflage in der Baugenehmigung erfolgt.

- Bei der Anlieferung von Bodenmaterial für die Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten in öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenbereichen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten.

Ein entsprechender Hinweis könnte im städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind durch die Bauherren zu führen.

Bei Umsetzung der o.g. Empfehlungen ist aus unserer Sicht gewährleistet, dass jegliche Gefährdungen für spätere Nutzungen ausgeschlossen sind und eine fachgerechte Entsorgung der anthropogenen Anschüttungsböden erfolgt.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Informationen weitergeholfen zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
GeoConsult Dülmen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Peletz', written over the printed name.

(Dipl.-Geol. G. Peletz)